

# YENİ İQTİSADİ MÜNASİBƏTLƏR ŞƏRAİTİNDƏ KƏND TƏSƏRRÜFATI YERLƏRİNİN İQTİSADİ QIYMƏTLƏNDİRİLMƏSİNİN METODİKİ ƏSASLARININ TƏKMİLLƏŞDİRİLMƏSİ

V.A.QULİYEV, kənd təsərrüfatı elmləri namizədi  
AMEA Torpaqşünaslıq və Aqrokimya İnstitutu

**D**övlət torpaq kadastrının ən əhəmiyyətli tərkib hissəsi olan torpaqların iqtisadi qiymətləndirilməsi torpaq yerlərinin (əkin, dinc, çox illik əkmələr, təbii biçənək və örüş) iqtisadi göstəricilərinin səciyyələndirilməsi prinsipinə əsaslanır (1,2,4,5). Araşdırmalar göstərir ki, kənd təsərrüfatı yerlərinin iqtisadi qiymətləndirilməsinin hazırda istifadə olunan metodikası yeni ictimai-iqtisadi münasibətlərin bərqərar olduğu bir şəraitdə torpaqla bağlı bütün əqdlərin tələbini tam təmin edə bilmir. Bu metodika torpaq üzərində müstəsna dövlət mülkiyyətinin mövcud olduğu bir dövrdə işləndiyinə görə uzun illər onun qarşısında çox məhdud məqsədlərə xidmət (qiymətli kənd təsərrüfatı yerlərini - uqodiyaları qeyri-kənd təsərrüfatı məqsədləri üçün ayrarkən yeni torpaqların mənimsənilməsinə çəkilən xərclərin müəyyən edilməsinə, torpaq vergisinin hesablanmasına, kənd təsərrüfatında kapital qoyuluşu ilə bağlı tərtib olunmuş layihələrin texniki-iqtisadi əsaslandırılmasına, sosialist planlaşdırmanın aparılmasına və s.) edən tələblər qoyulurdu (3,6,7). Nəzərə alsaq ki, bu dövrdə torpaq alqı-satqı, girov və əlavə də əlavə gəlir əldə etmək üçün icarə obyektini kimi götürülə bilməzdi, ona görə də bu metodika ilə hesablanmış differensial gəlir və torpağın normativ qiyməti qüvvədə olan torpaq qanunvericiliyinin müddəalarına uyğun olaraq torpaqla bağlı bütün əqdlərin aparılmasına tam imkan verirdi.

Hal-hazırda torpaq islahatının birinci mərhələsinin başa çatdığı, torpaqların alqı-satqı, girov və əlavə gəlir əldə etmək üçün icarə obyektini olduğu bazar iqtisadiyyatı şəraitində torpaqların iqtisadi qiymətləndirilməsinin mövcud metodikası əsasında əldə edilmiş iqtisadi göstəricilər kənd təsərrüfatı yerlərinin iqtisadi münbitliyinin tam səciyyələndirilməsini təmin edə bilmir. Məhz bu səbəbdən mövcud metodikanın təkmilləşdirilməsi zərurəti yaranmışdır.

Torpaqların iqtisadi qiymətləndirilməsinin mövcud metodikasının təkmilləşdirilməsi ilk növbədə kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalına çəkilən xərclərin (məhsulun maya dəyərinin) dəqiqləşdirilməsi ilə başlanmalıdır. Bizim fikrimizcə, məhsulun maya dəyəri hesablanarkən torpağın aşağıda qeyd olunan texnoloji xassələri nəzərə alınmalıdır: əkin qatının enerji tutumu (əkin qatının onun becərilməsi üçün istifadə olunan istehsal alətinə göstərdiyi müqavimətin ölçüsü); ərazinin relyefi; əkin qatının daşlıq dərəcəsi; torpaq sahəsinin işçi konturlarının fiziki ölçüləri və sərhəd konfigurasiyalarının çətinlik dərəcəsi; torpaq sahəsinin satış məntəqəsindən

və təsərrüfat mərkəzindən uzaqlığı; torpaq sahəsinin yerləşdiyi ərazinin dəniz səviyyəsindən yüksəkliyi (dağlıq və dağətəyi zonalar üçün).

İqtisadi qiymətləndirmə aparılarkən konkret qiymətləndirmə obyektini üçün torpağın texnoloji xassələrinin fiziki qiymətləri müvafiq olaraq balla və təshih əmsalları ilə ifadə olunur. Ayrı-ayrı texnoloji xassələrin qiymətləndirmə şkalaları və ondan asılı olan xərc mədələri əsasında qiymətləndirmə obyektinin texnoloji xassələr indeksinin etalon qəbul olunmuş şərtlərə nisbətə ümumiləşdirilmiş göstəriciləri hesablanır. Etalon şərtlər üçün aşağıdakı baza qiymətləri qəbul olunmuşdur: işçi konturların sərhəd konfigurasiyasının çətinlik dərəcəsinə və əkin qatının enerji tutumuna görə göstəricisi (100 bal); ərazinin relyefinə və əkin qatının daşlıq dərəcəsinə görə göstəricisi (təshih əmsalı ilə - 1,00).

Qiymətləndirmə obyektinin texnoloji xassələrinə görə qiymətləndirmə şkalaları öz əksini aşağıdakı cədvəllərdə (1,2,3) tapmışdır:

Tədqiqatlar göstərir ki, bütün bu qeyd olunanlarla yanaşı kənd təsərrüfatı yerlərinin (uqodiyalarının) iqtisadi qiymətləndirilməsinin nəticələrinə bir başa təsir göstərən nəqliyyat xərclərinin hesablanması da böyük əhəmiyyət kəsb edir. Burada vacib məsələ nəqliyyat xərcləri hesablanarkən daşınan yükün təsnifatının və daşınma yollarının keyfiyyətinin nəzərə alınmasıdır. Belə ki, konkret qiymətləndirmə obyektinin təsərrüfat

Cədvəl 1.

Relyefə görə qiymətləndirmə şkalası

Miqyasa görə qonşu horizontallar arasında məsafə (mm)			Enmə bucağı (°-lə)	Relyefin qiymətləndirmə əmsalı
1:25000	1:10000	1:5000		
Relyefin kəsilmə məsafəsi (m)				
5,0	2,5	1,0		
> 11,4	> 14,3	> 11,4	< 1,0	1,0
11,4-3,8	11,4-3,8	11,4-3,8	1-3	1,02
3,8-2,3	4,8-2,9	3,8-2,3	3-5	1,05
2,3-1,6	2,9-2,0	2,3-1,6	5-7	1,09
< 1,6	< 2,0	< 1,6	7-9	1,16

Cədvəl 2.

Əkin qatında daşlıq dərəcəsinə görə qiymətləndirmə şkalası

Daşlıq dərəcəsi	Əkin qatında 0-25 dərinlikdə miqdarı (m <sup>3</sup> /ha)	Daşlıq dərəcəsinin qiymətləndirmə əmsalı	Əmsal diapazonu
I	< 1	1,00	< 1,01
II	1-10	1,04	1,01-1,07
III	10-25	1,10	1,07-1,12
IV	25-50	1,15	1,12-1,18
V	> 50	1,21	> 1,18



İşçi konturların qiymətləndirmə şkalası

İşçi konturun sahəsi (ha)	Konturluğun bal qiyməti			
	Düzbucaqlı forma üçün	İşçi konturun sərhədlərinin konfigurasiyasının mürəkkəblilik dərəcəsi		
		1	2	3
> 100 ha	100	99	-	-
100	98	97	96	-
65	96	95	93	90
40	94	93	91	88
25	91	89	86	82
15	88	86	83	79
10	83	80	76	70
5	75	72	67	60

mərkəzindən və satış məntəqəsindən yerləşmə məsafəsi ekvivalent məsafə göstəriciləri ilə ifadə olunmalıdır. İstehsal olunmuş kənd təsərrüfatı məhsulları yükün təsnifatına uyğun olaraq aşağıda göstərilən müvafiq əmsallar vasitəsi ilə ekvivalent yükə keçirilir:

I sinif yüklər (pambiq, dənli, tərəvəz bitkilər üçün) - 1,00;

II sinif yüklər (süd və ət məhsulları üçün) - 1,25;

III sinif yüklər (yun) - 1,67.

Yeni metodikaya uyğun olaraq daşınan yük (ton-la) 1 ha kənd təsərrüfatı uqodiyası hesabı ilə Respublika üzrə son üç ilin fatkiti məlumatları götürülməlidir. Kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalı zamanı yük daşınan yolların keyfiyyət qrupundan asılı olaraq daşınma məsafələri əmsallar vasitəsi ilə ekvivalent məsafəyə keçirilir:

I qrup yollar (asfalt beton örtüklü) - 1,00;

II qrup yollar (çınqıl örtüklü) - 1,50;

III qrup yollar (torpaq örtüyü) - 2,50

Qiymətləndirilən kənd təsərrüfatı uqodiyasının yerləşdiyi ərazinin təsərrüfatı və satış mərkəzindən yerləşdiyi ekvivalent məsafə, daşınan yükün sinifindən və yolun keyfiyyətindən asılı olaraq aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$U_0 = \sum_{i=1}^m [S_i \Theta_i (M_1 + M_2 K_2 + M_3 K_3)] : \sum_{i=1}^m [S_i \Theta_i] \quad (1)$$

Burada,  $U_0$  - qiymətləndirmə obyektinin satış məntəqəsindən ekvivalent orta uzaqlığı;  $S_i$  - satılmış  $j$  - məhsulunun kadastr qiymət rayonu üzrə ümumi əmtəəlik məhsulda %-lə həcmi;  $\Theta_i$  -  $j$  məhsulunu I sinif ekvivalent yükə çevirmə əmsalı;  $M_1, M_2, M_3$  -  $j$  məhsulunun I, II, III qrup yollarla daşınma məsafəsi (km);  $K_2, K_3$  - II, III qrup yolların ekvivalent I qrup yola keçirilmə əmsalı.

Bütün bu qeyd edilənlərlə yanaşı kənd təsərrüfatı uqodiyalarının iqtisadi qiymətləndirilməsinin yekun mərhələsi olan hesabi rentə gəlirinin və bir hektar kənd təsərrüfatı uqodiyasının dəyərinin hesablanması qaydası dəyişdirilməlidir.

Hesabi rentə gəliri diferensial və mütləq rentə gəlirinin cəmindən ibarətdir. Kənd təsərrüfatı uqodiyalarının iqtisadi qiymətləndirilməsi üzrə differensial gəlir

aşağıdakı düsturla müəyyən edilir:

$$R_i = (\bar{U}_i - X_i N_0) + R_{yi} + R_{yi} \quad (2)$$

Burada,  $R_i$  - differensial gəlir, man/ha;  $\bar{U}_i$  - qiymətləndirilən  $i$  obyekt üzrə əldə edilmiş ümumi məhsul, man/ha;  $X_i$  - qiymətləndirilən  $i$ -obyekt üzrə torpağın texnoloji xassələri və yerləşməsi nəzərə alınmaqla məhsulun istehsalına çəkilən xərc, man/ha;  $N_0$  - növbəti ildə təkrar istehsalı təmin etmək üçün rentabellik norması (1,07);  $(\bar{U}_i - X_i N_0)$ ,  $R_{yi}$  - qiymətləndirilən  $i$ -obyekt üzrə torpağın keyfiyyəti, texnoloji xassələri və yerləşməsi ilə şərtləndirilən differensial rentə gəliri, man/ha.

Konkret qiymətləndirmə obyekt üzrə ümumi məhsul ( $\bar{U}_i$ ), kadastr qiymət rayonunun bazis göstəricisinin qiymət rayonunun bonitet balına diferensial edilməsi ilə aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$\bar{U}_i = (U_0 : B_0) B_i \quad (3)$$

Burada,  $\bar{U}_i$  - qiymətləndirilən obyekt üzrə ümumi məhsul, man/ha;  $U_0$  - kadastr qiymət rayonu üzrə bazis məhsuldarlıq, man/ha;  $B_0$  və  $B_i$  - kadastr qiymət rayonu və qiymətləndirmə obyekt üzrə bonitet balı.

Kadastr qiymət obyekt üzrə istehsal xərcləri ( $X_i$ ), obyektin yerləşdiyi kadastr-qiymət rayonu üzrə baza istehsal xərclərinin ( $X_0$ ) qiymətləndirmə obyektinin bonitet balına proporsional şəkildə differensasiya edilməklə aşağıdakı düstur vasitəsilə hesablanır:

$$X_i = X_0 (1 - X_{bm}) + X_0 X_{bm} (B_i : B_0) \quad (4)$$

Burada,  $X_0$  - kənd təsərrüfatı uqodiyalarının onları yerləşdiyi kadastr qiymət rayonları üzrə istifadəsinə çəkilən istehsal xərclərinin baza qiyməti, man/ha;  $X_{bm}$  - kənd təsərrüfatı uqodiyalarının məhsuldarlığı ilə şərtləndirilən istehsal xərci hissəsi (məhsulun toplanması, daşınması, çeşidlənməsi və saxlanması hesabına).

Kadastr qiymətləndirmə obyektinin texnoloji xassələri ilə şərtləndirilən rentə gəliri, kadastr qiymət rayonu üzrə bir hektar kənd təsərrüfatı uqodiyasının istifadəsinə şəkildə baza xərclərinin qiymətləndirmə obyektinin texnoloji xassələr indekslərinə proporsional surətdə differensasiya edilməsi qaydası ilə, aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$R_{yi} = X_0 N_0 X_{bi} (1 - \bar{I}_{0i} : \bar{I}_{0i}) \quad (5)$$

Burada,  $\bar{I}_{0i}$  və  $\bar{I}_{0i}$  - qiymətləndirmə obyektinin kadastr qiyməti rayonu üzrə texnoloji xassələr indeksi;  $X_{bi}$  - kənd təsərrüfatı uqodiyalarının texnoloji xassələri ilə şərtləndirilən xərc hissəsi.

Kadastr qiymətləndirmə obyektinin ərazi cəhətdən yerləşməsi ilə şərtləndirilən rentə gəliri ( $R_{yi}$ ), kadastr qiymət rayonu üzrə orta baza yük daşıma qiyməti ilə ( $D_0$ ) qiymətləndirmə obyektinin yükdaşıma qiyməti arasında fərq kimi aşağıdakı düsturla hesablanır:

$$R_{yi} = (D_0 - D_i) N_0 \quad (6)$$

$$D_0 = E_{yo} T Y_0 \quad (7)$$



$$D_i = E_{yi} T Y_i \quad (8)$$

Burada,  $E_{yi}$  və  $E_{xi}$  -kadastr qiymət rayonu və qiymətləndirmə obyektini üzrə orta ekvivalent daşınma məsafəsinin km-lə qiyməti;  $Y_0$  və  $Y_i$  - kadastr qiymət rayonu və qiymətləndirmə obyektini üzrə 1 ha kənd təsərrüfatı uqodiyasının yük daşıma tutumunun normativ qiyməti;  $T$  - 1 ton yükün 1 km məsafəyə daşınma xərci.

Kadastr qiymət rayonu üzrə bir hektar kənd təsərrüfatı uqodiyasının yük tutumu, son üç ilin statistik məlumatı əsasında əmtəəlik kənd təsərrüfatı məhsullarının satışı ilə şərtləndirilən nəqliyyat xərclərinin ümumi sahəyə bölünməsi ilə hesablanır.

Qiymətləndirilən kadastr obyektinin normativ yük daşıma tutumu, kadastr qiymət rayonu üzrə normativ baza yük daşıma tutumunun proporsional qaydada qiymətləndirmə obyektinin bonitet balına differensasiya edilməsi ilə müəyyən edilir. Bəzən qiymətləndirilən kadastr obyektləri üzrə məhsulun istehsalına çəkilən xərc, istehsal olunmuş məhsulun satışından əldə olunan vasitədən yüksək olur. Belə olan halda alınan differensial renta dəyəri mənfi olduğundan qiymətləndirilən torpağın normativ və kadastr qiymətinin hesablanması qeyri mümkün olur. Bu o demək deyildir ki, differensial rentası mənfi olan kadastr qiymətləndirmə obyektini qiymətsizdir. Bizim fikrimizcə, yaranmış bu vəziyyət öz

həllini Respublika ərazisində qiymətləndirilən obyektlərin kadastr qiymətinin hesablanması üçün respublika üzrə mütləq renta gəliri təsis olunmasını tələb edir. Respublika üzrə təsis olunan mütləq renta gəlirinin qiyməti əkinçilikdə istehsal olunmuş ümumi məhsulun bir faizinin 1 hektar kənd təsərrüfatı uqodiyası hesabı ilə qiymətdən böyük olmamalıdır. Bu halda differensial renta gəliri sıfıra bərabər götürülür və respublika üzrə təsis olunmuş mütləq renta gəliri kapitallaşma əmsalına (əsas istehsal vasitələrinin kənd təsərrüfatında işlədilmə müddəti) vurulmaqla torpağın kadastr qiyməti hesablanır.

Əgər qiymətləndirilən kadastr obyektini üzrə differensial renta gəliri müsbətdirsə, onda differensial renta gəliri mütləq renta gəliri ilə toplanaraq qiymətləndirmə obyektini üzrə hesabi renta gəliri tapılır. Hesablanmış hesabi renta gəliri kapitallaşma ilinə vurulmaqla qiymətləndirilən obyektin kadastr qiyməti müəyyən edilir.

Əsas istehsal vasitələrinin kənd təsərrüfatında işlədilməsi mövsümü xarakter daşıdığından renta gəlirinin kapitallaşma əmsalını respublika üzrə orta hesabla 30 il qəbul etmək məqsədə daha çox uyğundur.

Yuxarıda qeyd edilənlər hal-hazırda respublika ərazisində torpaqların iqtisadi qiymətləndirilməsi ilə bağlı qüvvədə olan metodikanın əsaslı surətdə təkmilləşdirilməsinin zəruriliyini sübut edir.

#### ƏDƏBİYYAT

1. Q.Ş.Məmmədov, V.A.Quliyev. Azərbaycanın şimal-şərq əkinçilik zonası torpaqlarının qiymətləndirilməsi. - Bakı: Elm, 2002. - 228 s. 2. Карманов И.И. Общие проблемы оценки плодородия почв и особенности его оценки в условиях орошения. В кн.: Плодородие почв: проблемы, исследования, модели. М., 1985. 3. Карнаухова Е.С. Дифференциальная аренда и экономическая оценка земли. "Экономика", 1977. - 256 с. 4. Мамедов Г.Ш. Земельная реформа в Азербайджане: правовые и научно-экологические вопросы. Баку, Элм, 2001. - 372 с. 5. Мамедов Г.Ш. Научно-практические аспекты земельной реформы Азербайджана. В. Кн.: Стратегия земельных преобразований на рубеже XXI века. Астана, 2001. 6. Ханюков Ю.А. Сколько стоит гектар земли. Земледелие, №3, 1990.- с.63-66. 7. Щербинин В.И. Актуальность проблем денежной оценки почвенного покрова. Тез. докл. земельно-оценочные проблемы Сибири и Дальнего Востока, Барнаул, 1986. - с. 26-28.

## AQRAR SAHƏYƏ DÖVLƏTİN QAYĞISI VƏ İNKİŞAFIN MÜASİR VƏZİYYƏTİ

N.C. QAFAROV, iqtisad elmləri namizədi  
Az.ETKTİ və TI

Məlumdur ki, Azərbaycan hələ qədim dövrlərdən kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalı sahəsində zəngin ənənəyə malikdir. Aqrar bölmə Azərbaycanın ictimai-iqtisadi həyatında öz mühüm rolunu bu gün də qoruyub saxlamaqdadır. Belə ki, Azərbaycan əhalisinin yarısı kəndlərdə yaşayır, iqtisadiyyatda məşğul olan əhalinin isə 40 faizə qədəri kənd və meşə təsərrüfatlarında çalışır, başqa sözlə, aqrar sektor həcminə görə əhalini işlə təmin edən ikinci bölmə sayılır. Hazırda ümumi daxili məhsulun 19%-ə qədəri bu sahənin rayına düşür. Respublika əhalisinin gəlirlərinin böyük hissəsi yeyinti və kənd təsərrüfatı məhsullarının alınmasına sərf edilir.

Azərbaycanda aqrar sahənin inkişafı üçün siyasi,

hüquqi və maddi-texniki bazanın yaradılması, ölkə iqtisadiyyatının bazar iqtisadiyyatına uyğunlaşdırılması və bu istiqamətdə inkişaf etdirilməsi, kənd təsərrüfatı məhsullarının istehsalında ciddi dönüş yaradılması ilə yanaşı aparılan aqrar islahatlar kəndli-fermer təsərrüfatlarının yaradılması, torpaqlardan səmərəli istifadənin təşkili, onların münbitliyinin və ekoloji təmizliyinin qorunması, əhalinin sosial vəziyyətinin yaxşılaşdırılması, regionlarda işsizliyin aradan qaldırılması, yeni infrastrukturun qurulması, özəl sektorun inkişaf etdirilməsi, kənd sakinlərində özəl mülkiyyət hissəsinin formalaşdırılması və yerli sahibkarların təşəkkül tapması sahəsində irəliyə doğru atılmış mühüm addım idi.